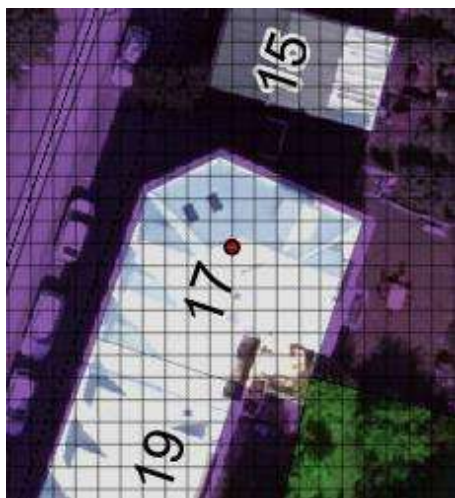




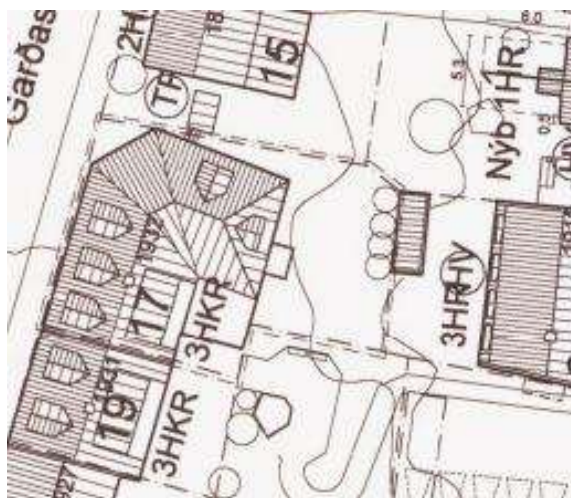
Reykjavík, 26. júní 2025
USK25030233

Garðastræti 17 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Skipulags/arkitekt/verkfrst ehf., dags. 18. mars 2025, um að breyta notkunarflokki í rými merkt 0001 úr vinnustofu í mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti þ.e. notkunarflokk 4. Einnig er lögð fram grunnmynd kjallara, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Garðastræti 17 borgarhluta 1 vesturbæ og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Grjótaborp, samþykkt 30. júlí 2002, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 17 við Garðastræti er íbúðarhúsnæði á fjórum hæðum. Í kjallara hússins er að finna teiknistofu, fnr. 2353091. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun rýmis í kjallara í atvinnuhúsnæði í flokki 4.

Samkvæmt skilgreiningu byggingarreglugerðar á notkunarflokkum bygginga á notkunarflokki 4 er einungis hægt að álykta að umsækjandi sé að óska eftir því að breyta rýminu í einhvers konar rekstrarleyfisskylda gististarfssemi.



d. Notkunarflokkur 4

Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu er ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir en er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Samkvæmt aðalskipulagi eru gististaðir ekki heimilaðir á íbúasvæðum. Því er ekki hægt að fallast á að breytingu á notkun rýmisins þannig að um verði að ræða atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri